

**Zeitschrift:** Appenzeller Kalender  
**Band:** 267 (1988)

**Artikel:** Das alte Hypothekarwesen im Kanton Appenzell Ausserrhoden  
**Autor:** Gyger, Walter  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-376667>

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 18.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Das alte Hypothekarwesen im Kanton Appenzell Ausserrhoden

Von Walter Gyger

*Vorbemerkung der Redaktion: Der Verfasser dieses Beitrags war von 1946 bis 1961 in Rehobel und von 1961 bis 1980 in Herisau Gemeindeschreiber. In den letzten Jahren vor seiner Pensionierung (1984) war er Leiter des Erbschaftsamtes in Herisau und amtet heute noch als kantonaler Grundbuchinspektor. Bei seiner beruflichen Tätigkeit hatte Walter Gyger häufig mit dem hier behandelten Thema, mit alten Appenzeller Zedeln, zu tun und ist deshalb als kompetenter Kenner dieser interessanten Materie bekannt.*

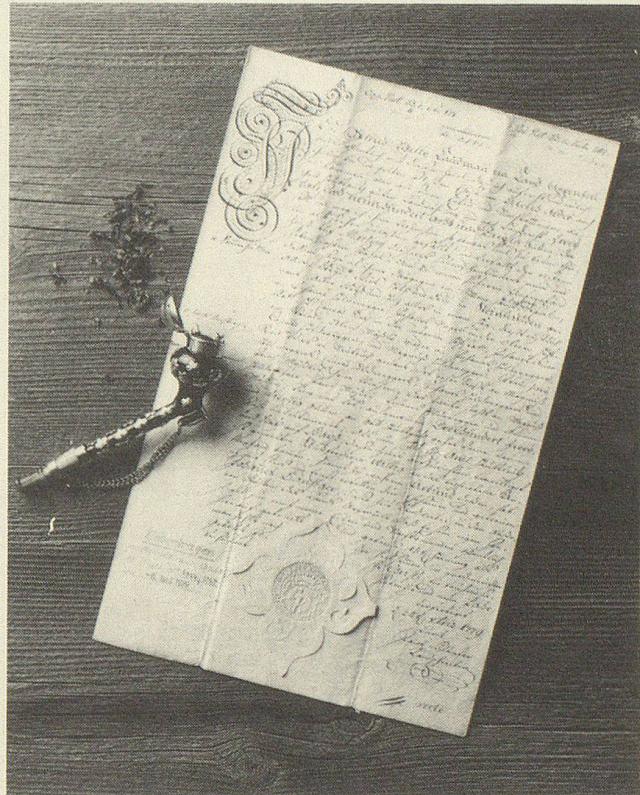
Eingangs sei erwähnt, dass im Jahre 1912 das Schweizerische Zivilgesetzbuch eingeführt worden ist, in welchem die Vereinheitlichung des schweizerischen Privatrechts und damit auch des Hypothekarwesens (Zedelwesen) zum Ausdruck und zur Anwendung gekommen ist.

Nach diesem eidgenössischen Recht wurden drei Pfandarten zugelassen, von denen wenigstens eine in den Grundzügen in jedem Kanton heimisch war, nämlich:

die Gült  
der Schuldbrief  
die Grundpfandverschreibung

Seit 1912 ist die Bestellung anderer Arten von Grundpfandrechten nicht mehr gestattet.

Das Schweizerische Zivilgesetzbuch liess aber der kantonalen Gesetzgebung in einigen wichtigen Punkten die Freiheit, das eidgenössische Recht einzuschränken. Den Kantonen wurde dadurch die Möglichkeit offen gelassen, wichtige Teile ihres alten Rechts ins neue hinüberzunehmen. Für den Kanton Appenzell Ausserrhoden war von ganz grosser Bedeutung die Möglichkeit, einschränkende Bestimmungen über die Höhe des Zinsfußes und über die Kündbarkeit der Schuldbriefe zu erlassen. Heute sind im Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch für unseren Kanton (EG z ZGB) die Art. 231 und 242 massgebend.



Der Zedel — ein altehrwürdiges Dokument.  
(Foto: Toni Küng, Herisau)

Schliesslich konnten die altrechtlichen Hypotheken bei der Einführung des eidgenössischen Grundbuches weiterhin belassen, das heisst als Grundpfandrechte übernommen werden. Für sie gilt aber immer noch das alte Zedelrecht vom 30. April 1882.

## Das Ausserrhoder Zedelgesetz

Das erste appenzell-ausserrhodische Hypothekargesetz, das Zedelgesetz, wie es bei uns heisst, wurde an einer ausserordentlichen Landsgemeinde am 30. August 1935 angenom-

men. Dieses Gesetz kann wohl als eine Zusammenfassung des bis dahin waltenden Gewohnheitsrechts betrachtet werden. Im Landbuch von 1747 waren über das Zedelwesen nur einige wenige Bestimmungen enthalten, die im Laufe der vergangenen Jahrhunderte erlassen worden waren. Die wichtigsten Grundsätze dieses ersten Zedelgesetzes bestehen heute zum Teil noch und gelten nicht nur für die Titel des alten Rechts, sondern sie wurden auch — wenn auch zum Teil in etwas anderer Fassung — ins EG ZGB übernommen.

Es sind dies: *Unkündbarkeit* für Gläubiger, früher des Zedels, jetzt des Schuldbriefs; *Maximalzinsfuss 4½ %*, auch für Verzugszinsen im Betreibungsverfahren; *Pflicht zur amtlichen Schätzung* des Unterpfandes (Grundstückes) vor der Errichtung von Gültens und Schuldbriefen.

### Drei Zedelarten

Altrechtliche Titel, welche heute noch in grösserem Umfange bestehen, sind:

1. die landrechtlich liegenden Zedel
2. die abzinsig liegenden Zedel
3. die Handwechselzedel

Früher kannte man noch die Terminzedel und Wiederlegebriebe (Sicherstellungshypothek), die jetzt nicht mehr bestehen und gewöhnlich in zehn Terminen abbezahlt werden mussten. Nachstehend möchte ich die wichtigsten Gesichtspunkte der alten Zedel, welche heute noch bestehen, wie folgt erläutern:

#### 1. Die landrechtlich liegenden Zedel

Von dieser Hypothekarart gibt es solche, die mit 110 Prozent, andere, die mit 105 Prozent, aber auch solche, die zu 90 Prozent zurückzuzahlen sind, sobald ein Grundeigentümer und Schuldner landrechtlich liegende Zedel künden will. Im Gegensatz zu den nachstehend in Ziffer 2 beschriebenen liegenden Zedeln haftet das Unterpfand von Anfang an auch für zwei liegende Zinsen. Diese Titel sind zur Hauptsache vor 1835 errichtet worden. Der Ursprung dürfte zwischen 1755 und 1771 liegen. Die Ursache die-

ser Belastungsart mit liegenden Zinsen lässt sich nicht nachweisen. Es bestehen darüber drei Auffassungen.

Die erste geht dahin, dass alle Zedelgläubiger gezwungen worden sind, zwei Jahre mit dem Zinseinzug zuzuwarten, weil zur Zeit eine grosse Teuerung herrschte. Diese Meinung kann schon deshalb nicht stimmen, weil die Teuerung in den Jahren 1769 bis 1772 herrschte, landrechtlich liegende Zedel aber noch 20—50 Jahre später errichtet worden sind.

Die zweite Auffassung sodann glaubt, dass es sich um eine Erleichterung der Verzinsung oder Erschwerung der Ablösung handle — Erleichterung durch das Stehenlassen von zwei Jahreszinsen, für welche ausschliesslich das Unterpfand haftet, Erschwerung dadurch, weil früher der Schuldner das Kapital sofort zurückzahlen konnte, also ohne Kündigung. Wollte er nun eine Schuld zurückzahlen, musste er auch die liegenden Zinsen zurückzahlen. Auch heute werden landrechtlich liegende Zedel nur ungern von Schuldern abgelöst, weil damit die liegenden Zinsen abbezahlt werden müssen.

Nach einer dritten Meinung schliesslich sollen rückständige Zinsen durch das Grundstück abgedeckt worden sein. Nach meiner Meinung ist entweder die zweite oder dritte Meinung zutreffend.

#### 2. Die liegenden Zedel

Diese entsprechen ungefähr der heutigen Gült, mit der kleinen Einschränkung, dass — im Gegensatz zur Gült — eine persönliche Haftung für verfallene, nicht mehr gedeckte Jahreszinsen vorhanden ist. Mit dem Zedelkapital — dies auch bei den landrechtlich liegenden Zedeln sowie bei den in Ziffer 3 beschriebenen Handwechseln — ist der laufende und überdies auf die Dauer von 18 Monaten der verfallene Zins gedeckt (Art. 5 des Zedelgesetzes). Bei den liegenden Zedeln unterscheiden wir in der Benennung, gemäss Art. 6 des Zedelgesetzes, folgende Arten: zweifach, einfach und selbstgenüglich.

Zweifach ist zu nennen, was mit Ausschluss der Gebäude die Hälfte des Bodenwertes nicht übersteigt; einfach, was mit dem gleichen Ausschluss der Gebäulichkeiten den gesamten Bodenwert nicht übersteigt. Bei den übrigen Ze-

deln heisst es «selbstgenüglich», das heisst, der Kreditor sei selbst an das Unterpfand gekommen. Auch in Zedeln, welche mehr als eine dieser Klassen enthalten, musste angezeigt werden, wieviel von der verpfändeten Summe in die eine oder andere Abteilung gehört.

Hauszedel, das heisst Hypotheken auf reine Wohnhäuser mit wenig Umschwung, enthalten die gleiche Bezeichnung wie die letzte Klasse der Güterzedel, nämlich «selbstgenüglich».

### 3. Die Handwechselzedel

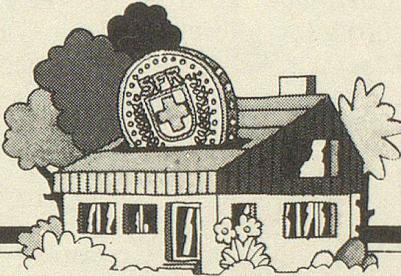
Gemäss Art. 7 des alten Zedelgesetzes sind Handwechsel Zedel, die bei einer Handänderung gekündigt werden können. Der Gemeindeschreiber bzw. Grundbuchverwalter ist verpflichtet, von jeder Handänderung dem Gläubiger eines Handwechsels Anzeige zu machen. Die Abzahlung muss — sofern vom Kündigungsrecht Gebrauch gemacht wird — innerhalb eines Monats seit der Anzeige erfolgen, andernfalls kann der Gläubiger Betreibung einleiten. Erfolgt im Laufe von anderthalb Jahren nach erfolgter Anzeige an den Kreditor die Tilgung nicht, so verbleibt der Handwechsel als solcher bis zu einer neuen Handänderung in Kraft. Selbstverständlich kann ein Handwechsel stillschweigend oder auf Grund gegenseitiger Abmachung stehen gelassen werden. Grundsätzlich hat der Verkäufer eines Grundstückes für das Stehenlassen des Handwechsels besorgt zu sein. In den Kaufverträgen wird grundsätzlich festgehalten, ob der Verkäufer oder der Käufer für ein Stehenlassen zu sorgen hat.

Das Gesetz enthält keine Bestimmung, wie viele und an welcher Pfandstelle (Rang des Grundpfandrechts) Handwechsel errichtet werden durften. Es schrieb lediglich vor, dass sie den zehnten Teil des wahren Wertes des Unterpfandes nicht übersteigen dürfen.

Im Gegensatz zum Gläubiger kann ein Grundeigentümer und Schuldner die altrechtlichen Hypotheken jederzeit auf drei Monate künden. Zurückbezahlte Zedel sind dem Grundbuchamt zur Löschung einzureichen, sofern sie der Grundeigentümer nicht als Eigenzedel behalten will. Der Gläubiger hat aber das Recht, das Siegel zu durchschneiden. Im

Grundbuch gelöschte Titel sind während dreißig Jahren durch das Grundbuchamt aufzubewahren, wobei die Siegel immer durchschnitten (entsiegelt) werden müssen.

Viele altrechtliche Zedel können als altehrwürdige Dokumente bezeichnet werden. Die Grundeigentümer würden sie eher zur Löschung bringen, wenn sie sie behalten könnten.



**Mit Kobelt bauen Sie preisgünstig**

Wenn Sie problemlos und preisgünstig bauen wollen, dann sind wir der richtige Partner. Profitieren Sie von unserer langjährigen und vielseitigen Bauerfahrung. Die Adolf Kobelt AG vereinigt unter einem Dach: – Architektur- und Planungsbüro – Bauunternehmung für Hoch- und Tiefbau – Zimmerei, Bauschreinerei – Generalunternehmung für schlüsselfertige Bauten

Rufen Sie uns an. Verlangen Sie eine kostenlose Offerte oder eine Beratung.

**Adolf Kobelt AG**  
Bau- und Generalunternehmung 9437 Marbach, Tel. 071 77 21 21  
Niederlassungen in: 9055 Bühler 9400 Rorschacherberg



Telefon 071 95 12 88

Das Textilversandhaus mit der grossen Auswahl für die Dame, den Herrn, das Kind und das Heim!